

Stellungnahme Bubel zum TOP 4 „Auffschüttungen im Gewerbegebiet Grabenäcker“ der Gemeinderatssitzung am 25.10.2017

1. Keine offene und transparente Vorgehensweise

Wenn ich den heutigen Beschlussvorschlag lese: „**Der Gemeinderat billigt die Vorgehensweise des Bürgermeisters**“ dann frage ich mich, wissen die Gemeinderäte genau, was sie da billigen sollen? Ist der Gemeinderat überhaupt gründlich über alles informiert worden.

So liegt z. B. der Vertrag mit dem Investor von Seaside dem Gemeinderat bis jetzt nicht vor.

Weshalb ist der Gemeinderat nicht vorher einbezogen worden? Weshalb ist nicht vorher im Gemeinderat über alle Punkte offen und transparent diskutiert worden?

Jetzt hinterher soll der Gemeinderat alles genehmigen, allem zustimmen?

Eine offene, transparente Politik stelle ich mir anders vor.

Dazu hätte gehört, vorher die Planung für die Auffüllung im Gemeinderat zu erläutern, Ziel und Zweck der Auffüllung darzulegen, die Vor- und Nachteile abzuwägen und dann im Gemeinderat darüber zu entscheiden.

Bei Zustimmung durch den Gemeinderat wären dann ein Bauantrag eingereicht und die Genehmigung zur Auffüllung beantragt worden.

Weiterhin hätte man die Leistung mit klaren Vorgaben und eindeutigen Kriterien für das Auffüllmaterial und die Verdichtung ausschreiben bzw. einen entsprechenden Liefer- und Leistungsvertrag abschließen können.

Die Auffüllung wäre für alle Bürger klar nachvollziehbar und verständlich gewesen.

Weshalb ist man diesen Weg einer offenen, für den Bürger transparenten Politik nicht gegangen?

Es gab keinen Grund zur Eile, der Aushub von Seaside steht schon seit 2 Jahren zur Verfügung und wird auch in den nächsten Jahren weiterhin zur Verfügung stehen.

War hier der Wunsch des Investors eine große Menge Aushub loszuwerden handlungs- und terminbestimmend und nicht die Interessen der Bürger an eine sachbezogene, nachvollziehbare Politik und einer sauberen Vorgehensweise?

Nachdem Mitte Mai mit der Auffüllung ohne die notwendige Genehmigung in aller Eile begonnen und in der Presse und in der Öffentlichkeit die Auffüllung im Juni diskutiert wurde, habe ich am 16. Juli den Antrag gestellt, diesen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung zu setzen.

Bei meinem Antrag habe ich beispielhaft 11 Punkte / Fragen aufgeführt, die u. a. behandelt und beantwortet werden sollten.

Nach meiner Auffassung alles sachbezogene Punkte, die bereits vor Beginn der Auffüllungen Mitte Mai geklärt hätten sein müssen. Es konnte also kein Problem sein, im Gemeinderat diese Punkte zu diskutieren.

Ich hatte erwartet, dass der Bürgermeister wenigstens jetzt die Gelegenheit nutzt das Versäumte nachzuholen und den Gemeinderat umfassend informiert.

Leider ist die Chance nicht genutzt worden. Im Gegenteil, ich hatte wieder einmal den Eindruck mein Antrag zur Information des Gemeinderates und damit der Bürger, das Stellen von nicht abgestimmten Fragen wird hier als Affront, ja fast als unanständig, empfunden.

Stellungnahme Bubel zum TOP 4 „Aufschüttungen im Gewerbegebiet Grabenäcker“ der Gemeinderatssitzung am 25.10.2017

Anstatt den Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung zu setzen, wie es in der Geschäftsordnung vorgeschrieben ist und die Gelegenheit zu nutzen umfassend zu informieren, ist mein Antrag weder auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung im Juli noch auf die Sitzung im September gesetzt worden.

Erst auf meinen Hinweis, wieder einmal die Rechtsaufsicht einzuschalten, fühlte sich der Bürgermeister veranlasst, diesen Punkt auf die heutige Tagesordnung zu setzen.

Dieses Vorgehen ist ein klarer Verstoß gegen die Vorschriften der Geschäftsordnung. Auch die heutige Behandlung des Antrages liegt außerhalb der vorgeschriebenen Frist.

Ich erwarte von einem Bürgermeister, dass er die Vorschriften einhält.

Anfang August wurde dann vom Bürgermeister eine E-Mail mit Antworten auf die von mir aufgeführten Fragen verschickt.

Ein Teil der Antworten war unbefriedigend und warfen neue Fragen auf. Deshalb habe ich auch weiterhin auf eine Behandlung im Gemeinderat bestanden.

Das hier versucht wurde mit der Beantwortung der Fragen in einer E-Mail die Behandlung im Gemeinderat zu vermeiden, verwundert schon.

Durch die Art und Weise wie die Auffüllung und mein Antrag behandelt worden sind, habe ich den Eindruck, dass die Diskussion im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit unter allen Umständen verhindert werden sollte.

Eine offene, transparente Politik sieht nach meiner Auffassung anders aus.

2. Bauantrag

Durch mein Nachfragen stellte sich heraus, dass für die Auffüllung keine Genehmigung und kein Bauantrag vorlagen. Es hat sich also prinzipiell um einen Schwarzbau gehandelt, der nun nachträglich genehmigt werden musste.

Weshalb wurden nicht vor Beginn der Auffüllung der erforderliche Bauantrag gestellt und die Genehmigung beantragt?

Nach der Bay. Bauordnung ist klar vorgeschrieben, dass Auffüllungen größer 500 m² oder höher als 2 m einer Genehmigung bedürfen. Das müsste jedem Fachmann in der Verwaltung klar gewesen sein.

Im Bauausschuss wurden ja auch bereits mehrere Bauanträge zu Auffüllungen auf privaten Grundstücken behandelt. Die Gemeinde war also mit dem Prozedere bestens vertraut.

Der Bauausschuss hat sogar einmal einen Antrag zur Auffüllung einer Senke auf einer privaten landwirtschaftlichen Fläche abgelehnt.

Die Begründung war, dass in diesem Bereich ein Gewerbegebiet vorgesehen ist und deshalb keine Auffüllung erfolgen sollte.

Beim Gewerbegebiet Grabenäcker, über das wir hier sprechen, handelt es sich um ein bestehendes, nicht um ein vorgesehene Gewerbegebiet.

In einem bestehenden Gewerbegebiet darf aufgefüllt werden, in einem geplanten nicht? Das verstehe ich nicht.

Stellungnahme Bubel zum TOP 4 „Aufschüttungen im Gewerbegebiet Grabenäcker“ der Gemeinderatssitzung am 25.10.2017

3. Auffüllung

Die grundsätzliche Frage ist, warum füllen wir die Gewerbefläche mit Aushubmaterial aus Lehmboden vermischt mit Sand, Steine, Schotter u.a. auf?

Normalerweise wird ein Gebiet erschlossen, die Grundstücke werden verkauft und jeder Bauherr entscheidet selbst, ob und wie hoch er sein Grundstück auffüllen will.

Jedenfalls ist bisher immer so vorgegangen worden, auch bei den Nachbargrundstücken Falmech und Burkhardt.

Ist der gewachsene Boden als Baugrund nicht geeignet, muss der Boden durch den Bauherren ausgetauscht und durch einen tragfähigen Boden (Sand, Kies, Schotter) ersetzt werden. Es gibt auch noch die Methoden Pfahlgründung oder Verfestigung durch Zugabe von Bindemittel.

Hier wurde jetzt auf schlechten Baugrund Aushub aus sandigem Lehm, Steine und Schotter aufgebracht. Dieses bindige Material ist aber ebenfalls kein guter Baugrund.

Wieso hoffte man, aus schlechtem und nicht gutem Bauuntergrund einen guten zu machen?

Gibt es zu dieser Methode Erfahrungsberichte oder irgendwelche Unterlagen aus denen hervorgeht wie zuverlässig, wie bewährt das Verfahren ist? Die sollten uns vorgelegt werden. Ich habe dazu bisher nichts dazu gefunden.

Ist von den späteren Bauherren überhaupt eine Auffüllung erwünscht?

Das Gebiet Grabenäcker ist in kleinere Gewerbegrundstücke (2000 bis 3000 m²) eingeteilt worden, auf denen können Gebäude mit Büroräumen, Lagerräumen, Wohnräume mit oder ohne Keller gebaut werden. Will jemand einen Keller bauen bzw. um die Fundamente frostsicher zu gründen, muss ein Teil des Auffüllmaterials wieder ausgegraben und entsorgt werden. Gelangt man dabei auf den ursprünglichen Untergrund, der ja nicht tragfähig ist, muss auch der noch großflächig ausgetauscht und entsorgt werden. Wo liegt da der Vorteil der Auffüllung?

Welche Garantien übernimmt die Gemeinde gegenüber den späteren Bauherren für den aufgeschütteten, verdichteten Boden?

Wer übernimmt für die Festigkeit des Baugrundes die Haftung?

Haftet die Gemeinde bei Auftreten von Setzungsschäden an den zukünftigen Gebäuden oder übernimmt der Lieferer und Verdichter des Aushubs für die im Mittel 1,80 m hohe Aufschüttung über 20/30 Jahre die Haftung?

Wo ist hier die Win-win-Situation?

Wo ist der Vorteil für die Gemeinde?

Wie groß ist die erwähnte Wertsteigerung des Grundstückes?

Können wir den Verkaufspreis jetzt um 10 oder sogar 20 € pro m² erhöhen?

Stellungnahme Bubel zum TOP 4 „Aufschüttungen im Gewerbegebiet Grabenäcker“ der Gemeinderatssitzung am 25.10.2017

4. Erddeponie

Eine weitere Frage von mir war, weshalb darf der Investor hier seinen Aushub kostenlos entsorgen, woanders muss er dafür Geld bezahlen.

Sie schreiben in ihrer Antwort, der Preis für die Anlieferung von Erdaushub auf die gemeindliche Erdaushubdeponie beträgt 5 €/m³.

Mir war bisher nicht bekannt, dass die Gemeinde eine Erdaushubdeponie betreibt, auf der jeder Bürger seinen Erdaushub für 5 €/m³ abliefern kann.

Wo liegt diese Erdaushubdeponie?

Wer kann bzw. darf da anliefern?

Wer kontrolliert den angelieferten Boden und wo im Haushalt sind die Einnahmen und auch die Kosten aufgeführt?

Seit wann existiert diese Deponie und wann wurde sie genehmigt?

5. Vertrag

Wenn ich die 5 €/m³ ansetze, würden der Gemeinde bei einer Auffüllung von 10.000 m³ rund 50 T€ und bei einer Auffüllung entsprechend dem Bauantrag von im Schnitt 1,8 m, rund 150 T€ Einnahmen zustehen.

Nach ihrer Antwort wurde ein Vertrag über gegenseitige Leistungen geschlossen.

Auf die Einzelheiten dieses Vertrages, der den Gemeinderäten bis jetzt nicht vorliegt, werden wir ja noch in der nichtöffentlichen Sitzung zu sprechen kommen.

Dieser Vertrag wurde auch erst verspätet am 1. Juni abgeschlossen, die Auffüllungen begannen aber bereits ca. 14 Tage früher?

Auch die Punkte in Bezug auf den Aushub vom alten Bahnhof habe ich erst einmal weggelassen.

Ich würde mich freuen, wenn ich auf alle diese aufgeführten Punkte hier zufriedenstellende Antworten erhalten würde.

Vielen Dank

25.10.2017 / Bubel